



**Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Lublinie**

Lublin, dnia 16 listopada 2010 r.

**Pan  
Piotr Czubiński  
Burmistrz Miasta Kraśnik**

LLU-4101-21-03/2010  
P/10/155

**WYSTAPIENIE POKONTROLNE**

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli<sup>1</sup>, zwanej dalej „ustawą o NIK”, Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Lublinie przeprowadziła w Urzędzie Miasta w Kraśniku, zwanym dalej „Urzędem”, kontrolę udzielania bonifikaty nabywcom komunalnych lokali mieszkalnych przy bezprzetargowej sprzedaży w latach 2007-2010 (do 30.09.).

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 2 listopada 2010 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Burmistrzowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

**Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości, ocenia realizację przez Urząd zadań objętych kontrolą.**

Pozytywną ocenę uzasadnia udzielanie bonifikaty nabywcom komunalnych lokali mieszkalnych zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r.

o gospodarce nieruchomościami<sup>2</sup> („ustawa o g.n.”) i uchwałach Rady Miasta Kraśnik oraz monitorowanie wtórnego obrotu tymi lokalami.

Stwierdzone nieprawidłowości dotyczyły:

- nieopracowania wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy,
- niepowiadamiania na piśmie najemców lokali przeznaczonych do sprzedaży o przysługującym im pierwszeństwie w nabyciu tych lokali.

Kontrola wykazała, że Burmistrz nie opracował i nie przedłożył Radzie Miasta Kraśnik do uchwalenia projektu wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Obowiązek uchwalenia programu określony został w przepisach art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów,

---

<sup>1</sup> Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701 ze zm.

<sup>2</sup> Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.

mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego<sup>3</sup>. Wypełniono natomiast dyspozycję art. 21 ust. 2 tej ustawy, uchwalając przez Radę Miasta zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

W badanym okresie w trybie bezprzetargowym, z zastosowaniem 99% bonifikaty, Gmina Miejska Kraśnik sprzedała ogółem 241 komunalnych lokali mieszkalnych o wartości (wraz z udziałem w gruncie) 19.621,7 tys. zł, uzyskując z tego tytułu wpływy w wysokości 197,6 tys. zł.

Kontrola sprzedaży 60 losowo wybranych lokali mieszkalnych (tj. 24,9% ogółu) wykazała, że transakcji tych dokonano zgodnie z wymogami ustawy o g.n. i uchwał Rady Miasta Kraśnik w sprawie ustalenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach wielorodzinnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy. Mieszkania sprzedano dotychczasowym ich najemcom, posiadającym umowy najmu zawarte na czas nieokreślony. Wszystkie sprzedane lokale umieszczone były w wykazach nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży na rzecz najemców, podawanych do publicznej wiadomości m.in. poprzez ich wywieszenie na okres 21 dni na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu i na jego stronie internetowej. Wartość lokali określono w oparciu o aktualne operaty szacunkowe, sporządzone przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych. Wszyscy nabywcy spełnili określone w uchwałach Rady Miasta warunki uzyskania 99% bonifikaty, dotyczące minimalnego czasokresu związania umową najmu i jednorazowej zapłaty ceny przed sporządzeniem aktu notarialnego.

Stwierdzono jednak, że Burmistrz nie realizował obowiązku, określonego przepisami art. 34 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, dotyczącego powiadomienia na piśmie najemców lokali mieszkalnych o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia oraz o przysługującym pierwszeństwie w nabyciu tych lokali, pod warunkiem złożenia wniosków o nabycie w terminie określonym w zawiadomieniu. Ustalono, że proces bezprzetargowej sprzedaży lokali mieszkalnych rozpoczynano od złożonych w Urzędzie wniosków najemców o zakup tych lokali, zamiast od podania do publicznej wiadomości wykazu lokali przeznaczonych do sprzedaży najemcom. Wobec tego nie informowano ich pisemnie o przysługującym im pierwszeństwie w nabyciu lokalu pod warunkiem złożenia przez nich wniosku o wykup. Postępowanie takie uzasadniano tym, że takie wnioski najemców są w posiadaniu Urzędu.

---

<sup>3</sup> Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.

Na podstawie aktów notarialnych będących w dyspozycji Urzędu, w skontrolowanym okresie odnotowano 47 przypadków wtórnego zbycia lokali mieszkalnych objętych bonifikatą, z tego 21 sprzedanych w latach 2007-2010 (do 30.09.) i 26 w latach 2005-2006.

Kontrola dokumentacji dotyczącej wszystkich przypadków wtórnego obrotu tymi lokalami wykazała, że w żadnym z nich nie zaistniały przesłanki, określone w art. 68 ust. 2 ustawy o g.n., uzasadniające żądania zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, Najwyższa Izba Kontroli wnosi o:

- 1) opracowanie i przedłożenie do uchwalenia Radzie Miasta Kraśnik wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy,
- 2) pisemne powiadomianie najemców lokali mieszkalnych o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia oraz o przysługującym pierwszeństwie w nabyciu tych lokali, pod warunkiem złożenia wniosków o nabycie w terminie określonym w zawiadomieniu.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Lublinie, na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK, oczekuje przedstawienia przez Pana Burmistrza, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków bądź o działaniach podjętych w celu realizacji wniosków lub przyczynach niepodjęcia takich działań.

Zgodnie z treścią art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, przysługuje Panu Burmistrzowi prawo zgłoszenia na piśmie do dyrektora Delegatury NIK w Lublinie umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosków zawartych w tym wystąpieniu.

W razie zgłoszenia zastrzeżeń, zgodnie z art. 62 ust. 2 ustawy o NIK, termin nadesłania informacji, o którym wyżej mowa, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.